

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacione Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

omississ

contro

omississ

omississ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 03/06/2025, la sottoscritta Ing. Pacione Monica, con studio in Via Cavalle, 14 - 03043 - Cassino (FR), email monica@pacione.it, PEC monica.pacione@ingpec.eu, Tel. 333 6629944, Fax 077 61800350, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione, Cat. A/2, a duplice elevazione (P. terra + P. primo), ubicato in Via Appia Nuova n.151 in Cassino (FR), della consistenza di 7 vani catastali.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio più grande, esso risulta perimetrato da un giardino su 3 lati ed ha accesso autonomo sia carrabile che pedonale.

L'ingresso dell'immobile avviene attraverso un piccolo porticato/tettoia, esso è composto da piano terra e piano primo ad uso residenziale.

Al piano terra è ubicata la cucina con zona pranzo, il salone, un bagno e ripostiglio; al piano primo è collocata la zona notte con tre camere da letto e due bagni; il collegamento interno verticale tra i due rispettivi livelli, è assicurato da un vano scala posto sul lato ovest dell'edificio. Al piano primo sono presenti balconi in corrispondenza di tutte e tre le camere da letto.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura con blocchi di calcestruzzo squadrato al piano terra e di tufo al piano primo solai in latero-cemento, copertura a tetto costituite da tegole di argilla poggianti su travi in ferro e listelli in legno. I fronti esterni sono intonacati e tinteggiati, l'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento a persiane, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres.

L'immobile è sito in zona extra urbana, a confine con il territorio di Rocca D'Evandro, distante circa 10 Km dal centro cittadino di Cassino.

L'area all'interno della quale è ubicato l'immobile è completamente recintata.

Si segnalano delle difformità nella realizzazione di porticati lato nord e sud, blocco scale e bagni lato ovest, che verranno meglio descritte nelle successive sezioni (precisazione e regolarità edilizia).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omississ*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSISS***
Via Appia Nuova n.151
03043 - Cassino (FR)
- ***omississ*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSISS***
Via Appia Nuova n.151
03043 - Cassino (FR)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omississ*** (Proprietà 1/2)
- ***omississ*** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è ricompreso all'interno di un fabbricato isolato più ampio, completamente recintato sia sul perimetro esterno che rispetto all'altra proprietà.

I fronti posti a nord, sud ed ovest risultano essere lati liberi con affaccio su giardino interno, mentre il lato est è adiacente al fabbricato principale di proprietà dei Sigg. ***omississ*** e ***omississ***.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,44 m	terra
Abitazione	70,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,84 m	primo
Balcone scoperto	52,50 mq	52,50 mq	0	0,00 mq	0,00 m	primo
Porticato	39,20 mq	39,20 mq	0	0,00 mq	2,44 m	terra
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che sul lato ovest è presente un volume chiuso adiacente all'immobile dove è stata realizzata una scala di accesso al piano primo e due bagni rispettivamente per il piano terra e il piano primo; tale vano risulta abusivo in quanto privo di autorizzazione sia edilizia che sismica. L'accesso al piano terra dell'immobile è stato ricavato scavando una porzione del fabbricato sul lato nord (si veda allegato n° "8. Atti Relazione fotografica PdC in sanatoria") per un'altezza di circa 1,20 mt. Diverse risultano le aperture sulla muratura portante sia internamente che sul perimetro dell'edificio. Rispetto al Permesso di Costruire in sanatoria presente presso gli Uffici Comunali, si rileva che l'attuale destinazione d'uso dei locali (cucina/soggiorno/pranzo) al piano terra è difforme rispetto a quanto autorizzato dall'Ente (rimessa agricola).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/2005 al 06/12/2005	***omississ*** nata a Cassino (FR) il 25 aprile 1953 c.f. ***OMISSISS*** e ***omississ*** nato a Rocca d'Evandro (CE) il 8 luglio 1951 c.f. ***OMISSISS***	Catasto Fabbricati Sez. CF, Fg. 83, Part. 491, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano terra e primo
Dal 06/12/2005 al 11/09/2025	***omississ*** nato in Canada il 25 febbraio 1979 c.f. ***OMISSISS*** e ***omississ*** nato a cassino il 2 luglio 1981 c.f. ***OMISSISS***	Catasto Fabbricati Sez. CF, Fg. 83, Part. 491, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano terra e primo

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 11/09/2025

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	491	4	2	A2	8	7		433,82 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente all'atto del sopralluogo e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, si segnalano delle difformità riscontrate sia nella realizzazione di alcuni spazi interni (bagni al piano terra e al piano primo), sia nell'edificazione di aree adibite a portici (di ingresso e lato cucina al piano terra), sia di balconi al piano primo.

Nello specifico si segnala la realizzazione, al piano terra e al piano primo, di due vani sul lato ovest per servizi igienici/lavanderia di circa 4.20 mq, la costruzione di due porticati, lato nord e sud, uno antistante la porta di ingresso e uno lato cucina di circa 19.60mq ciascuno; al di sopra di questi porticati, al piano primo, sono stati realizzati i balconi delle camere da letto delle stesse dimensioni.

Si veda elaborato "4. Difformità tra stato di fatto rilevato e pianta catastale Piano terra e 5. Difformità tra stato di fatto rilevato e pianta catastale Piano primo" in allegato alla presente perizia.

Si segnala inoltre nella visura catastale (si veda allegato n° "9. Visura Fg 83 mapp 491 Sub. 4") una variazione nel classamento del 15/07/2006 Pratica n. FR0118481 in atti dal 15/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9706.1/2006) e Annotazioni: PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO; Classamento e rendita validati.

Per quanto concerne la corrispondenza tra situazione assentita e reale situazione desunta dal sopralluogo si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" per maggiori osservazioni

PRECISAZIONI

In riferimento alla data da tenere presente per considerare gli abusi (vano scala e bagni, portici antistanti e retrostanti), si ritiene che essi possano risalire negli anni compresi tra il 2004 (come si evince nell'aerofotogrammetrico di Google Earth allegato n° "14. Datazione abusi", in cui tali realizzazioni non erano presenti) e la variazione catastale presente agli atti del 15/07/2006 (in cui viene riportato "planimetria non rispondente allo stato di fatto"). Ne consegue, che la loro realizzazione sarebbe avvenuta nel periodo intercorrente tra il 2004 ed il 2006.

PATTI

I beni risultano ad oggi abitati/occupati dall'esecutato Sig.ra ***omississ*** (che oggi si dichiara divorziata dal Sig. ***omississ***) e dai suoi figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in discreto stato conservativo, si segnalino sui balconi delle aree con mattonelle e battiscopa rotti e/o mancanti e intonaci ammalorati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere una porzione di un fabbricato più ampio in cui non è costituito un condominio e pertanto non presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile con struttura in c.a. di tipo intelaiato con solai in latero-cemento e tamponature esterne a cassetta. L'altezza alla linea di gronda è di 6 mt circa, sono presenti balconate su due lati dell'edificio. La facciata presenta superfici intonacate e tinteggiate di colore chiaro con muretti pieni di circa 85 cm di altezza. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) e copertura a falde.

L'immobile presenta pavimenti in gres in tutto l'appartamento fatta eccezione per la scala che risulta in travertino. Gli infissi sono in alluminio, presenti zanzariere e persiane metalliche. In riferimento agli impianti, l'immobile è dotato di caldaia per produzione di acqua calda sanitaria, mentre il riscaldamento viene garantito in tutti i vani dell'immobile dalla presenza terminali (termosifoni) alimentati da bombolone gpl; nel soggiorno è presente anche un termo-camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra ***omississ*** (che si dichiara divorziata dal Sig. ***omississ***) e dai suoi figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

A tutto il 1 ottobre 2025 (data in cui la scrivente ha eseguito verifica presso gli Uffici del Territorio di Frosinone), l'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà di ***omississ*** e ***omississ*** per la quota di 1/2 ciascuno tra loro in regime di comunione legale dei beni.

- Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del Comune di San Vittore del Lazio con sede in San Vittore del Lazio c.f. 81003270600, per la quota intera, in forza di provenienza ultraventennale;

- Con atto pubblico amministrativo dell'8 giugno 2005 rep.411 Segretario Comunale di San Vittore del Lazio, trascritta in data 27 settembre 2005 ai nn. 22406/14619 rettificata con atto di alienazione in forza di atto pubblico amministrativo del 17 ottobre 2005 rep.423 Segretario Comunale di San Vittore del Lazio, trascritto in data 20 ottobre 2005 ai nn.24511/16190, il Comune di San Vittore del Lazio vende a ***omississ*** nata a Cassino il 25 aprile 1053 c.f. ***OMISSISS*** che acquista, a risultanza della nota di trascrizione coniugati in regime di comunione legale, la quota intera della proprietà immobiliare in Cassino (FR) Località S. Cesareo:

catasto terreni fg.83 mapp.491, riguarda inoltre beni omissis;
-compravendita in forza di atto del 6 dicembre 2005 rep.295328/44406 Notaio ***omississ*** di Sora, trascritta in data 21 dicembre 2005 ai nn. 29048/19342, ***omississ*** nata a Cassino il 25 aprile 1053 c.f. ***OMISSISS*** e ***omississ*** nato a Rocca d'Evandro (CE) l'8 luglio 1951 c.f. ***OMISSISS***, a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, vendono a ***omississ*** nato in Canada il 25 febbraio 1979 c.f.***OMISSISS*** e ***omississ*** nata a cassino il 2 luglio 1981 c.f. ***OMISSISS*** che acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno tra loro a risultanza della nota di trascrizione coniugati in regime di comunione legale dei beni, la proprietà di immobile in Cassino (FR) Via Appia Nuova n.151, distinta al catasto fabbricati con fg.83 mapp.491 sub 4 cat.A/2 vani / piano terra e primo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sora il 26/01/2006
Reg. gen. 1382 - Reg. part. 251
Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 136 del 23/01/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2017. Cancellazione totale eseguita in data 13/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cassino il 14/12/2016
Reg. gen. 19797 - Reg. part. 3232
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***, ***omississ***
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: ***omississ***
Data: 13/12/2016
N° repertorio: 346792
N° raccolta: 74397
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Roma il 18/10/2024
Reg. gen. 18836 - Reg. part. 1757
Quota: 1/1
Importo: € 94.098,84
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***, ***omississ***
Capitale: € 47.049,42
Data: 17/10/2024
N° repertorio: 18836
N° raccolta: 1757

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Sora il 21/12/2005
Reg. gen. 29048 - Reg. part. 19342
A favore di ***omississ***, ***omississ***
Contro ***omississ***, ***omississ***
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cassino il 02/04/2025
Reg. gen. 5961 - Reg. part. 4706
Quota: 1/1
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***, ***omississ***

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR).

Destinazione Urbanistica dell'area: a seguito di richiesta inoltrata al Comune di Cassino in data 09/06/2025 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'immobile residenziale (distinto al Catasto Fabbricati con Fg.83 mapp. 491 sub 4) ricade all'interno della zona denominata E come area agricola del P.R.G.

La stessa non ricade all'interno dell'area urbanizzate del P.T.P.R. del Lazio ai sensi del D.L.vo 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia del fabbricato, la sottoscritta ha presentato in data 09.06.2025 al Comune di Cassino apposita istanza finalizzata al rilascio di copia degli elaborati grafici di progetto e dei provvedimenti edilizi eventualmente esistenti (Licenze Edilizie - Concessioni Edilizie - D.I.A./S.C.I.A. ecc.) ottenuti per l'edificazione avvenuta sul lotto individuato catastalmente al Fg. 83, Part. 491, Sub. 4.

In riscontro alla citata richiesta, il Comune di Cassino ha rilasciato in data 08.07.2025 copia dei seguenti atti amministrativi:

- 1) Istanza di condono edilizio presentata in data 30.04.1986 (prot. gen. 11861) ai sensi della L. 47/85 dalla Sig.ra ***omississ*** nata ad Cassino il 25.04.1953, titolare dell'immobile (atto di alienazione del Comune di S. Vittore del Lazio rep.n°411 in data 08/06/2005), per aver realizzato un fabbricato per civile abitazione in assenza del regolare permesso sito in Cassino Via Appia Nuova n°151, distinto in catasto al Foglio 83 mapp. 491 sub.2-3;
- 2) Rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria (legge 47/85 e successive) n.1684 del 11.02.2005.

Dal raffronto tra la situazione del fabbricato accertata all'atto del sopralluogo, la planimetria catastale e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dal rilievo fotografico allegato all'istanza in Sanatoria, (data di presentazione 30.04.1986) sono state riscontrate le seguenti difformità (si vedano planimetrie allegate alla presente perizia):

- a) realizzazione di due portici in cemento armato sia sul lato antistante l'ingresso all'immobile che sul lato retrostante (cucina) del fabbricato, della superficie complessiva di mq. 19,68 circa, (mt. 2,40 x 8,20 x Hm 2,44 circa) e 19,52 mq (mt. 2,96 x 6,60 x Hm 2,44 circa) sorretti ciascuno da n. 6 pilastri in c.a. (dim. Cm. 30 x 30). Al piano superiore tali portici balconi per le camere da letto;
- b) realizzazione di una nuova costruzione sul lato ovest dell'edificio di un volume di circa 51,11 mc (mt. 4,40 x 2,20 x Hm 5,28 circa) dove è stata realizzata una scala di accesso al piano primo e due bagni rispettivamente per il piano terra e il piano primo;
- c) modifiche delle murature interne al piano terra consistenti nell'apertura e nella chiusura di varchi di accesso nelle murature portanti e in alcune modifiche alle tramezzature al piano primo;
- d) realizzazione di nuove finestre e porte sulla muratura portante esterna del fabbricato;
- e) si è rilevato, all'atto del sopralluogo, che l'attuale destinazione d'uso dei locali al piano terra (cucina/soggiorno/pranzo) è difforme rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria (rimessa agricola) e che l'ingresso al piano terra dell'edificio è stato realizzato scavando il fronte per un'altezza di circa 1,20 mt;
- f) lievi modifiche interne al piano primo consistenti in alcune modifiche alle tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità di cui al predetto punti b) comportano una sensibile modifica delle superfici complessive e del volume edilizio del fabbricato; quest'ultimo, è stato valutato nell'ordine di Mc. 51,11 circa.

Il nuovo volume realizzato, di cui al predetto punto b), risulta totalmente abusivo in quanto realizzato senza alcun titolo edilizio.

Le difformità rilevate sarebbero inquadrabili, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, nella tipologia delle c.d. opere di ampliamento/nuova costruzione previste dall'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. n. 380/82001 (T.U. dell'Edilizia) soggette al rilascio del Permesso di Costruire previsto dall'art. 10 del medesimo T.U..

Esse comportano incremento di volume, che però non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto non sussiste la c.d. duplice conformità (occorre che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda). Il fabbricato è infatti ubicato in zona agricola di P.R.G. ove la regolamentazione vigente non consente aumenti di cubatura a favore di soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo o coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.

Non ricorrono neanche, le disposizioni di cui all'art.40 comma 6 della L.47/85, che consente la riapertura dei termini dell'ultimo condono, previsto dalla Legge 323/2003 e L.R. 12/2004.

L'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive come nel caso di specie, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge." La norma introduce una speciale tutela del credito in caso di espropriazione forzata di un bene abusivo, quando il credito sia sorto prima dell'entrata in vigore di una norma di sanatoria e l'abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore.

Tale disposizione avrebbe consentito la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge ma non sussiste una delle condizioni principali per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985 è che "..... le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge." Si pone pertanto il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

La lettura della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003. Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

Nel caso in oggetto, dall'atto di pignoramento si evince che ***omississ*** ha perfezionato con i Sigg. ***omississ*** e ***omississ***, contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato in data 13.12.2016 a rogito Notaio ***omississ***, (Repertorio 346792/74397) .

Le ragioni di credito per cui si interviene sono quindi di data posteriore all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n. 326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269) in materia di condono edilizio, per cui non risulta soddisfatta la prima condizione prevista dalla norma.

Quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, si ritiene che suddetti abusi possano essere risalenti negli anni compresi tra il 2004 (come si evince nell'aerofotogrammetrico di Google Earth allegato n° "14. Datazione abusi", in cui tali realizzazioni non erano presenti) e la variazione catastale presente agli atti del 15/07/2006 (in cui viene riportato "planimetria non rispondente allo stato di fatto"). Ne consegue, che la sua realizzazione sarebbe avvenuta nel periodo intercorrente tra il 2004 ed il 2006, comunque in data successiva al previsto termine del 31 marzo 2003 e quindi resta escluso dalla possibilità sanante stabilita dal citato art. 2 (non commesso entro la data del 31.03.2003).

Ne consegue che dovrà essere demolito totalmente il volume riferito ai bagni lati ovest del piano terra e del piano primo, mentre potrà essere demolita la sola muratura di compagno della scala, rendendola così una scala esterna da sottoporre a verifica sismica e pratica al Genio Civile.

In riferimento al punto a), vi è la possibilità secondo la L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 all'art.55 (Edificazione in zona Agricola) comma 3 quarter di realizzare pertinenze "...portici, pergole, pergolati, pergotende, nel limite massimo del 25 per cento del volume dell'edificio principale....".

Il volume della porzione di edificio oggetto di procedura corrisponde circa a 501,60 mc (95,00mq x Hm 5,28 circa), per cui è possibile realizzare portici per un massimo del 25% del volume dell'edificio, nello specifico è consentita la realizzazione di circa 125,04 mc di area porticata (circa 51,40 mq).

Ciò posto, per quanto concerne la realizzazione dei due porticati lato ingresso e lato cucina, si ritiene che questi possano rientrare, a giudizio dello scrivente, tra le ipotesi di regolarizzazione della L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 all'art.55 (Edificazione in zona Agricola) comma 3 quarter.

Concludendo, in relazione a quanto esposto ed argomentato, esiste la possibilità per l'assegnatario/aggiudicatario del bene, di presentare la domanda per la regolarizzazione dei portici anteriore e posteriore dell'edificio secondo la L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 all'art.55 (Edificazione in zona Agricola) comma 3 quarter.

Ne consegue che occorrerà specificare il costo per il conseguimento del titolo per le difformità rilevate - suddetto punto a)- sul fabbricato, che vengono sinteticamente stimati in €. 8.000,00 circa onnicomprensivi. (Oblazione - Oneri di Concessione - Spese tecniche generali - Diritti/bolli/ecc.) che andranno ovviamente detratti dal valore finale del bene.

Occorrerà inoltre individuare gli oneri economici per l'eliminazione degli abusi, mediante la demolizione/smaltimento del blocco bagni e la demolizione della sola tamponatura esterna della scala in cemento armato posto sul lato del fabbricato, che vengono sinteticamente stimati in €.7.500,00 circa onnicomprensivi, anche questi da sottrarre al valore finale.

A dette spese vanno aggiunte quelle necessarie per la regolarizzazione della scala esterna (post demolizione della tamponatura esterna), delle aperture sulla muratura portante sia interna che esterna -suddetti punti c) d) ed e)- e per il ripristino della destinazione d'uso del piano terra a quella originale, che vengono sinteticamente stimati in €. 6.000,00 circa onnicomprensivi. (Spese tecniche generali/pratica al Genio Civile/catasto - Diritti/bolli/ecc.).

Per il punto f) si ritiene che tali lievi modifiche possano essere ricomprese nelle spese tecniche sopra descritte.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile seppur risulta una porzione di un fabbricato residenziale di tipo isolato (villetta), ha accesso indipendente sia carrabile che pedonale e risulta completamente recintato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151
Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione, Cat. A/2, a duplice elevazione (P. terra + P. primo) , ubicato in Via Appia Nuova n.151 in Cassino (FR), della consistenza di 7 vani catastali. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio più grande, esso risulta perimetrato da un giardino su 3 lati ed ha accesso autonomo sia carrabile che pedonale. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso un piccolo porticato/tettoia, esso è composto da piano terra e piano primo ad uso residenziale. Al piano terra è ubicata la cucina con zona pranzo, il salone, un bagno e ripostiglio; al piano primo è collocata la zona notte con tre camere da letto e due bagni; il collegamento interno verticale tra i due rispettivi livelli, è assicurato da un vano scala interno. Al piano primo sono presenti balconi in corrispondenza di tutte e tre le camere da letto. Il fabbricato è stato realizzato in muratura con blocchi di calcestruzzo squadrato al piano terra e di tufo al piano primo. Solai in latero-cemento, copertura a tetto costituite da tegole di argilla poggianti su travi in ferro e listelli in legno. I fronti esterni sono intonacati e tinteggiati, l'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento a persiane, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres. L'immobile è sito in zona extra urbana, a confine con il territorio di Rocca D'Evandro, distante circa 10 Km dal centro



cittadino di Cassino. L'area all'interno della quale è ubicato l'immobile è completamente recintata. Si segnalano delle difformità nella realizzazione di porticati lato nord e sud, blocco scale e bagni lato ovest, che verranno meglio descritte nelle successive sezioni (precisazione e regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 491, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 148.200,00

Al valore del bene così stimato devono essere detratte le spese sotto riportate:

- il costo per il conseguimento del titolo per le difformità rilevate -suddetto punto a)- sul fabbricato, che vengono sinteticamente stimati in €. 8.000,00 circa onnicomprensivi. (Oblazione - Oneri di Concessione - Spese tecniche generali - Diritti/bolli/ecc.)

- l'eliminazione degli abusi, mediante la demolizione/smaltimento del blocco bagni e la demolizione della sola tamponatura esterna della scala in cemento armato posto sul lato del fabbricato, che vengono sinteticamente stimati in €.7.500,00

- la regolarizzazione della scala esterna (post demolizione della tamponatura esterna), delle aperture sulla muratura portante sia interna che esterna -suddetti punti c) d) ed e)- e per il ripristino della destinazione d'uso del piano terra a quella originale, che vengono sinteticamente stimati in €. 6.000,00 circa onnicomprensivi. (Spese tecniche generali/pratica al Genio Civile/catasto - Diritti/bolli/ecc.)

In considerazione dello stato conservativo del bene ed in relazione a quanto riportato nelle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativamente alla zona in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in riferimento all'immobile di tipo residenziale possa essere ricompreso tra 780€/mq e 960€/mq. Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito dell'intervento di ripristino della legittimità degli anzidetti abusi, pari a € 21.500,00

Pertanto il valore finale è pari a € 148.200,00 - 21.500,00= € 126.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151	190,00 mq	780,00 €/mq	€ 148.200,00	100,00%	€ 148.200,00
Valore di stima:					€ 148.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, si segnala la presenza di vari ampliamenti, sia al piano terra che al piano primo.

Nello specifico è stato realizzato, al piano terra, un vano lato est per servizi igienici di circa 4.40 mq e un corpo scala di collegamento tra i due livelli; sono stati costruiti due porticati, lato nord e sud, uno antistante la porta di ingresso e uno lato cucina entrambi di circa 19.60mq, al di sopra di questi ampliamenti, al piano primo, sono stati realizzati i balconi delle camere da letto e un ulteriore bagno/lavanderia in corrispondenza a quello del piano terra. La distribuzione interna degli spazi al piano primo risulta corrispondente con lo stato dei luoghi, al piano terra risulta demolito un tramezzo e realizzata una nuova finestra lato cucina. Si veda elaborato "4. Difformità tra stato di fatto rilevato e pianta catastale Piano terra e 5. Difformità tra stato di fatto rilevato e

pianta catastale Piano primo" in allegato alla presente perizia.

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, è stata riscontrata una difformità rispetto ai predetti atti amministrativi, nello specifico una maggiore volumetria rispetto al Permesso di Costruire in sanatoria n.1684 del 11.02.2005, nello specifico:

- al piano terra, l'immobile presenta una maggiore volumetria dovuta alla realizzazione di un corpo scala che consente il collegamento con il piano primo e la realizzazione di un bagno di circa 4,40mq, nonché la realizzazione di due aree porticate (di circa 19,60mq) sul lato sud e sul lato nord dell'immobile (ingresso e cucina). Risultano inoltre chiusi e/o aperti diversi i varchi nella muratura per una differente fruizione degli spazi e la realizzazione di tramezzi per separare l'immobile dal fabbricato principale. Si veda elaborato "6. *Difformità tra stato di fatto rilevato e PdC in sanatoria Piano terra*" in allegato alla presente perizia; per garantire l'ingresso al piano terra risulta essere stato scavato il lato sud dell'edificio, inoltre la destinazione riportata negli elaborati a detto piano risulta essere "rimessa agricola", durante il sopralluogo si è evidenziato che detta area è utilizzata come soggiorno, pranzo, cucina.

-al piano primo, l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati realizzati, al di sopra dei porticati del piano terra, i balconi delle camere da letto e un ulteriore bagno/lavanderia in corrispondenza di quello del piano terra. Si veda elaborato "7. *Difformità tra stato di fatto rilevato e PdC in sanatoria Piano primo*" in allegato alla presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacione Monica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151

Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione, Cat. A/2, a duplice elevazione (P. terra + P. primo) , ubicato in Via Appia Nuova n.151 in Cassino (FR), della consistenza di 7 vani catastali. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio più grande, esso risulta perimetrato da un giardino su 3 lati ed ha accesso autonomo sia carrabile che pedonale. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso un piccolo porticato/tettoia, esso è composto da piano terra e piano primo ad uso residenziale. Al piano terra è ubicata la cucina con zona pranzo, il salone, un bagno e ripostiglio; al piano primo è collocata la zona notte con tre camere da letto e due bagni; il collegamento interno verticale tra i due rispettivi livelli, è assicurato da un vano scala interno. Al piano primo sono presenti balconi in corrispondenza di tutte e tre le camere da letto. Il fabbricato è stato realizzato in muratura con blocchi di calcestruzzo squadrato al piano terra e di tufo al piano primo. Solai in latero-cemento, copertura a tetto costituita da tegole di argilla poggianti su travi in ferro e listelli in legno. I fronti esterni sono intonacati e tinteggiati, l'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento a persiane, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres. L'immobile è sito in zona extra urbana, a confine con il territorio di Rocca D'Evandro, distante circa 10 Km dal centro cittadino di Cassino. L'area all'interno della quale è ubicato l'immobile è completamente recintata. Si segnalano delle difformità nella realizzazione di porticati lato nord e sud, blocco scale e bagni lato ovest, che verranno meglio descritte nelle successive sezioni (precisazione e regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 491, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR). Destinazione Urbanistica dell'area: a seguito di richiesta inoltrata al Comune di Cassino in data 10/06/2025 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'immobile residenziale (distinto al Catasto Fabbricati con Fg.83 mapp. 491 sub 4) ricade all'interno della zona denominata E come area agricola del P.R.G. La stessa non ricade all'interno dell'area urbanizzate del P.T.P.R. del Lazio ai sensi del D.L.vo 42/2004.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Appia Nuova n.151		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 491, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in discreto stato conservativo, si segnalano sui balconi delle aree con mattonelle e battiscopa rotti e/o mancanti e intonaci ammalorati.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione, Cat. A/2, a duplice elevazione (P. terra + P. primo) , ubicato in Via Appia Nuova n.151 in Cassino (FR), della consistenza di 7 vani catastali. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio più grande, esso risulta perimetrato da un giardino su 3 lati ed ha accesso autonomo sia carrabile che pedonale. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso un piccolo porticato/tettoia, esso è composto da piano terra e piano primo ad uso residenziale. Al piano terra è ubicata la cucina con zona pranzo, il salone, un bagno e ripostiglio; al piano primo è collocata la zona notte con tre camere da letto e due bagni; il collegamento interno verticale tra i due rispettivi livelli, è assicurato da un vano scala interno. Al piano primo sono presenti balconi in corrispondenza di tutte e tre le camere da letto. Il fabbricato è stato realizzato in muratura con blocchi di calcestruzzo squadrato al piano terra e di tufo al piano primo solai in latero-cemento, copertura a tetto costituita da tegole di argilla poggianti su travi in ferro e listelli in legno. I fronti esterni sono intonacati e tinteggiati, l'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento a persiane, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres. L'immobile è sito in zona extra urbana, a confine con il territorio di Rocca D'Evandro, distante circa 10 Km dal centro cittadino di Cassino. L'area all'interno della quale è ubicato l'immobile è completamente recintata. Si segnalano delle difformità nella realizzazione di porticati lato nord e sud, blocco scale e bagni lato ovest, che verranno meglio descritte nelle successive sezioni (precisazione e regolarità edilizia).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cassino il 02/04/2025

Reg. gen. 5961 - Reg. part. 4706

Quota: 1/1

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***, ***omississ***

